

## Éléments pour une stratégie « Habitat » en Haute-Marne

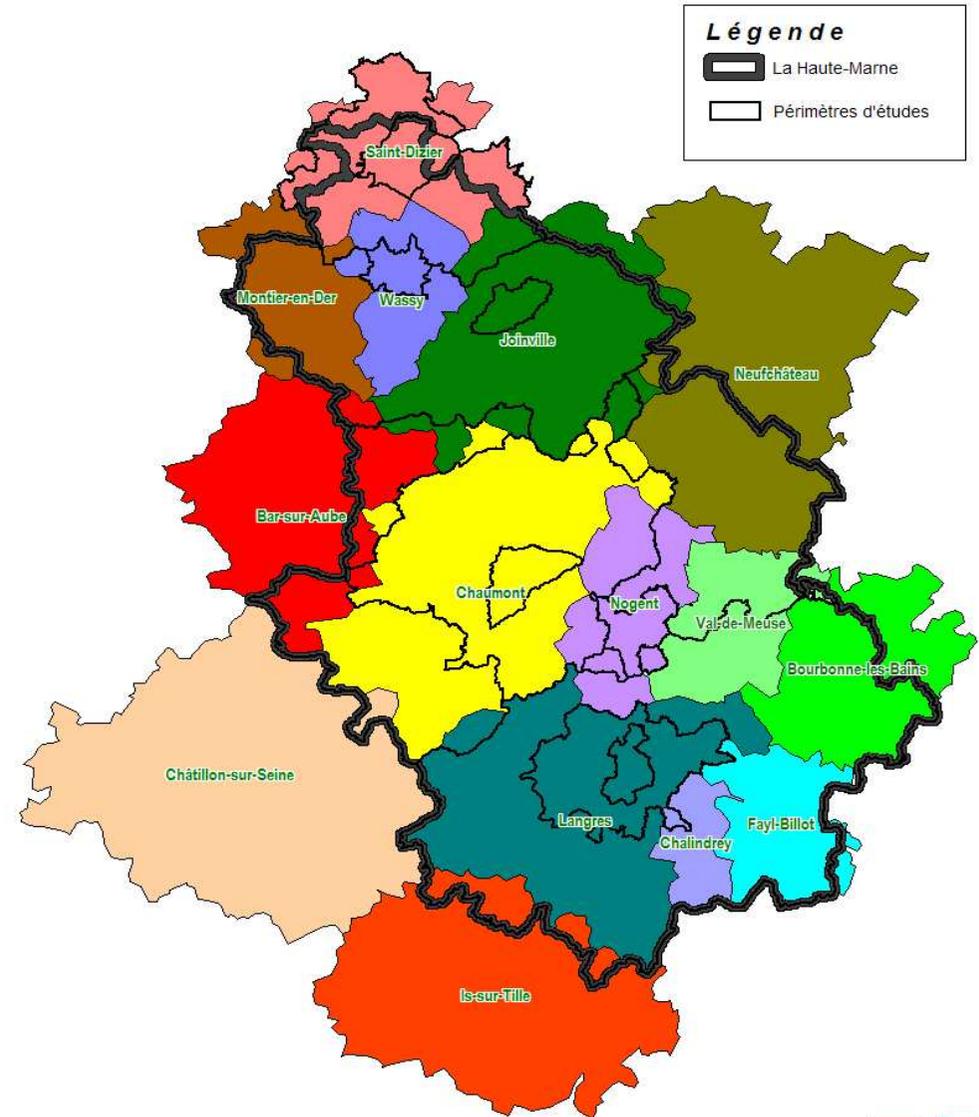
8 novembre 2013

## Quelques grands objectifs...

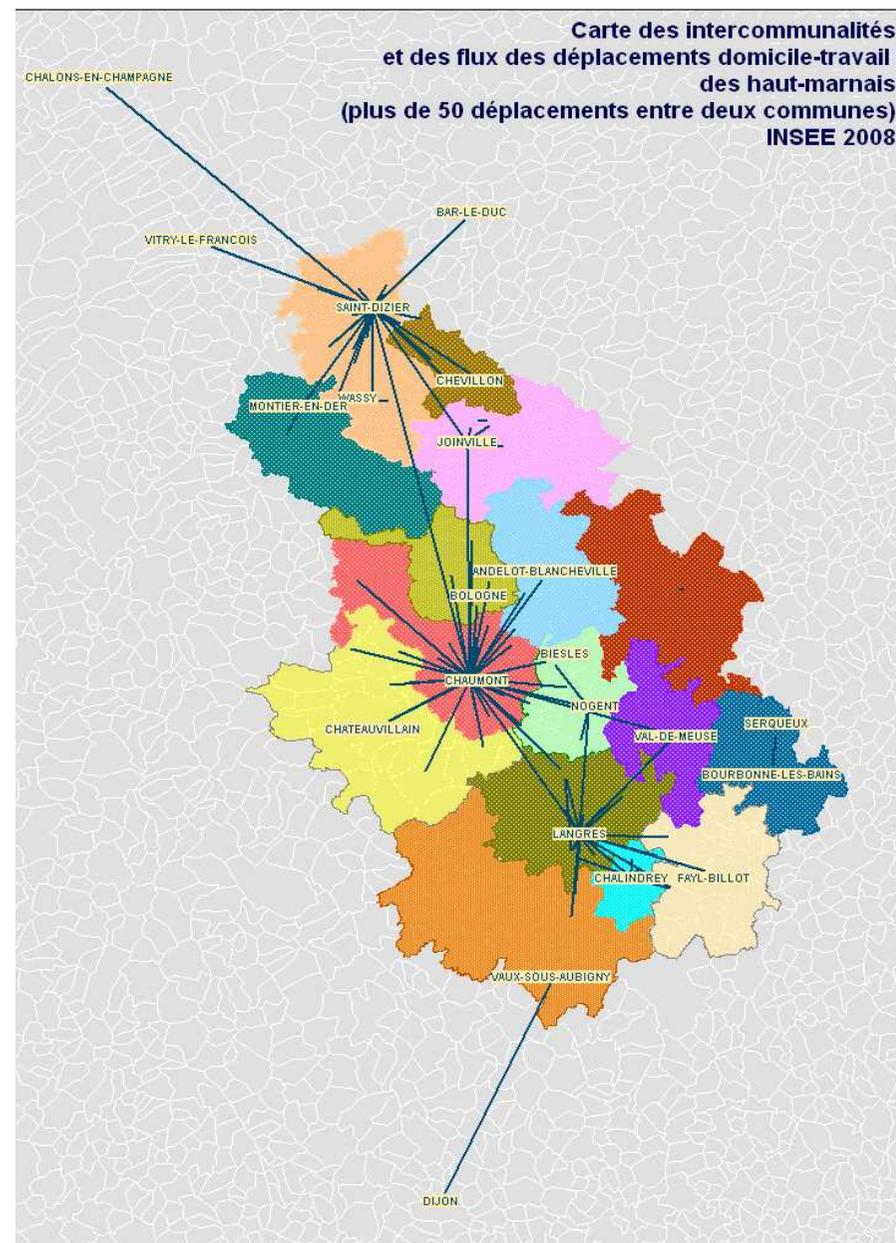
- Maintenir et renforcer l'attractivité et l'armature territoriale :
  - ◆ En ajustant l'espace urbain et son organisation pour répondre aux besoins du territoire : recentrer les villes sur elles-mêmes.
  - ◆ En préparant le terrain pour de nouvelles perspectives de développement : ne pas consommer la ressource existante pour ne pas obérer l'avenir.
  - ◆ En développant les partenariats pour territorialiser efficacement les politiques publiques.
  - ◆ En mobilisant les acteurs et les opérateurs.
- Opérer un changement dans la manière d'envisager le développement des territoires. Peu de modèles et d'outils pour les territoires peu tendus : il faut donc innover, investir en termes de méthodologie.
- Aborder la question de l'habitat de façon large mais bien en regardant toutes les thématiques et les dynamiques de l'aménagement.
- Faire converger les politiques publiques et les moyens pour accompagner les territoires dans ces évolutions.

# Consolider les fonctions de centralité

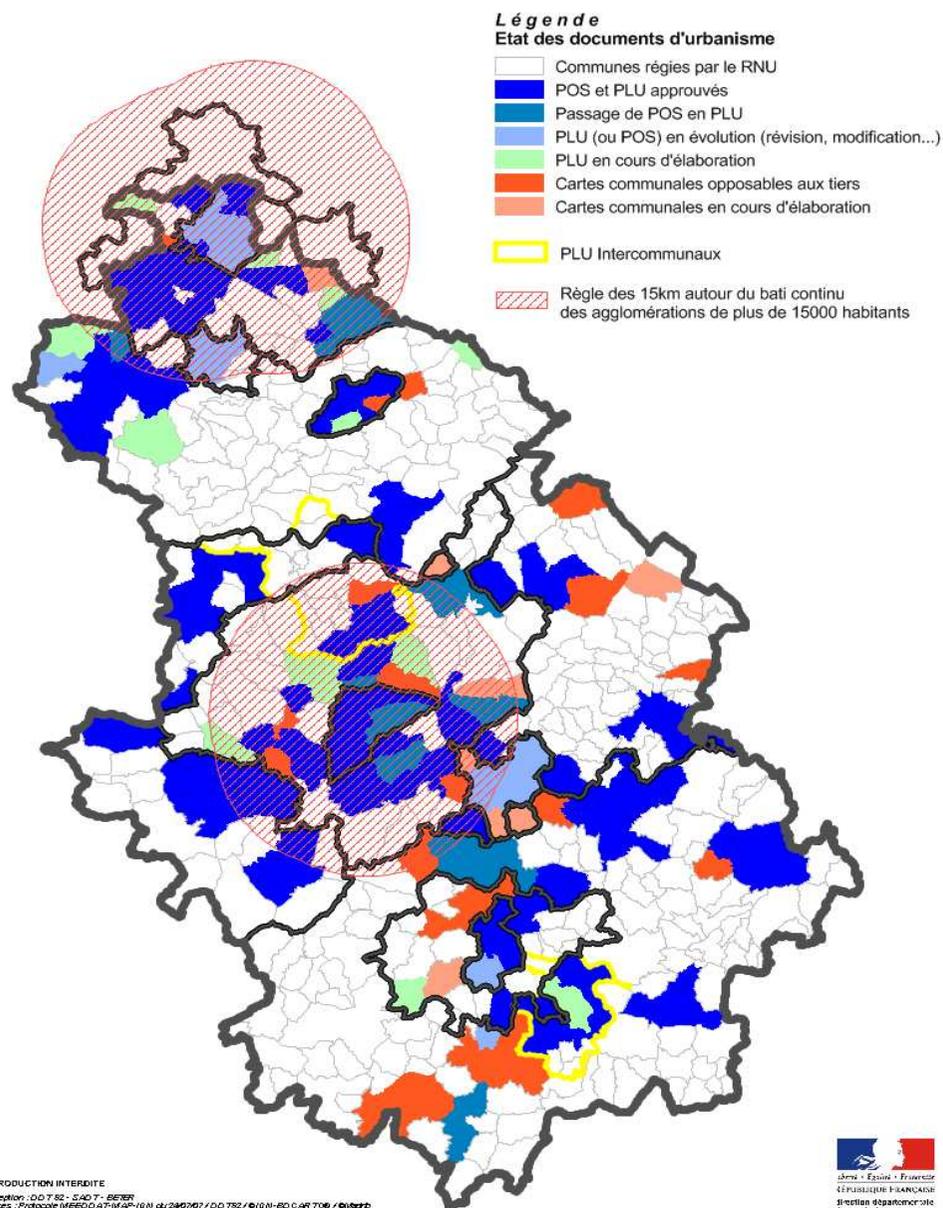
- La diversité et la qualité des services constituent un des principaux facteurs d'attractivité. Le maintien de zones de chalandises viables suppose des gisements de population suffisants.
- Nécessité de consolider les fonctions de centralité là où elles sont présentes et faciliter leur développement en créant des solidarités territoriales entre les villes centres et leur périphérie.
- La ville centre a besoin de maintenir une masse critique pour préserver sa gamme de services. La périphérie ne peut vivre que si l'offre de services sur la ville centre est dense et diversifiée.



- À l'image des services, la question de la consolidation de l'emploi sur les pôles de services doit être posée.
- Dans un objectif d'aménagement raisonné, le rapprochement emploi / services / habitat constitue un enjeu permettant de maîtriser les déplacements, d'offrir des perspectives aux actifs les moins mobiles (et bien souvent les plus précaires) et de consolider les fonctions de centralité.
- La consolidation de l'emploi sur les pôles existants, c'est aussi la consolidation d'une économie résidentielle qui renforce le réseau de proximité.



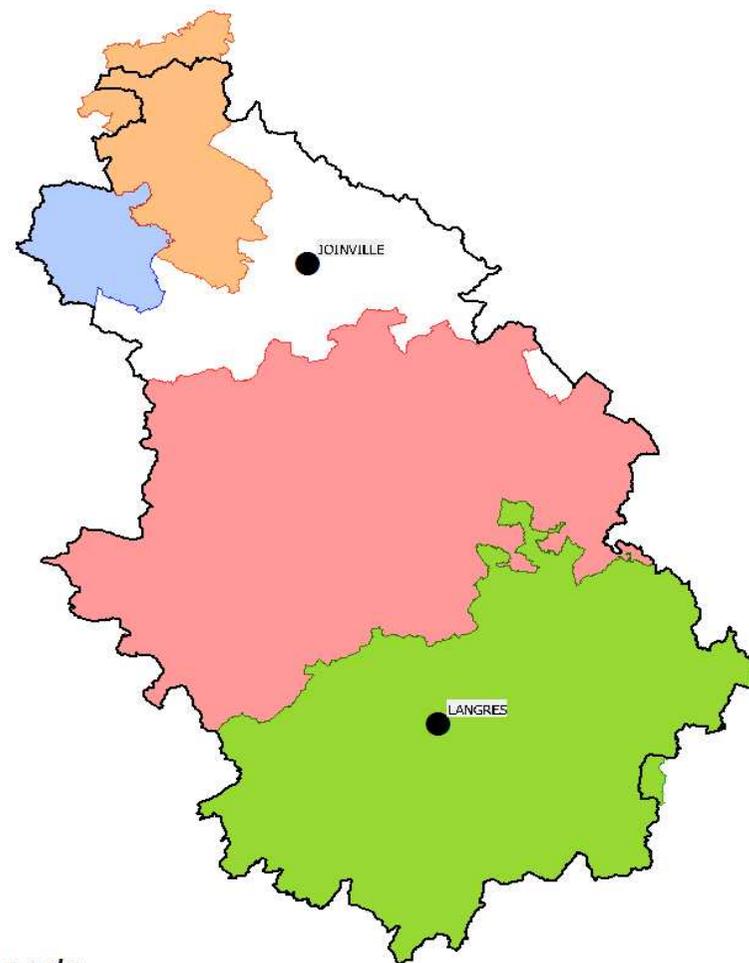
- L'émergence d'une réflexion stratégique de type schéma de cohérence territoriale ou de type plan local d'urbanisme intercommunal est à favoriser.
- La mise en relation des thématiques d'habitat, de services, d'emploi et de déplacements correspond aux enjeux de la planification spatiale.
- Celle-ci devra porter sur la régulation de la consommation d'espace, l'émergence de formes urbaines adaptées aux territoires et de répondre, les modalités de recyclage du foncier dans les zones urbanisées et les conditions d'intervention sur le parc existant.



- Le logement constitue un pilier de la stratégie de consolidation de l'armature urbaine de la Haute-Marne.
- Les interventions à mener consistent à :
  - ◆ résorber la vacance,
  - ◆ réinvestir le parc existant,
  - ◆ adapter l'offre de logements,
  - ◆ accompagner l'accession à la propriété,
  - ◆ faire jouer la complémentarité entre les parcs de logements,
  - ◆ diversifier les modes d'intervention.
- L'action à conduire vise donc principalement à consolider les fonctions de centralité, à reconquérir les centres anciens en agissant sur le parc privé à travers des opérations programmées et sur le parc public à travers les crédits de droit commun.

# Reconquérir les centres anciens

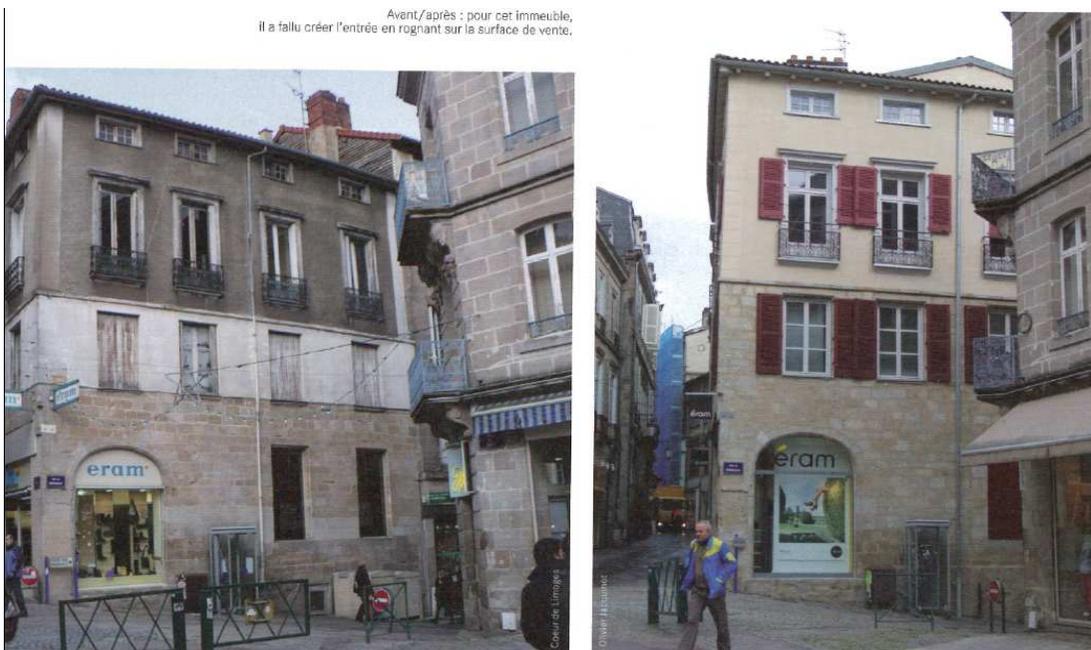
- Engager des opérations programmées d'amélioration de l'habitat incitatives.
- Lancer des actions coercitives (opérations de restauration immobilière).
- Se doter d'outils fonciers permettant d'agir sur certains immeubles pour lesquels l'initiative privée fait défaut.



## Légende

- Protocole d'aide à la rénovation thermique des logements privés sur le territoire de la communauté de communes de Saint-Dizier, Der et Blaise (jusqu'au 31 décembre 2013)
- Protocole d'aide à la rénovation thermique des logements privés sur le territoire de la communauté de communes du Pays du Der (du 18 avril 2012 au 31 décembre 2013)
- Programme d'intérêt général "Habiter Mieux" en Pays de Chaumont (du 11 mars 2013 au 31 décembre 2014)
- Programme d'intérêt général "Habiter Mieux en Pays de Langres" (du 7 octobre 2011 au 31 décembre 2013)
- OPAH en émergence

DOCUMENT NON CONTRACTUEL  
REPRODUCTION INTERDITE  
Conception : DDT 52 - SACT - SETER  
Sources : CISM-BDC-ARTOS  
01 832 36 66 / Habitat@seminaire@OPAH\_PIG\_SemHautWor  
20/10/2012

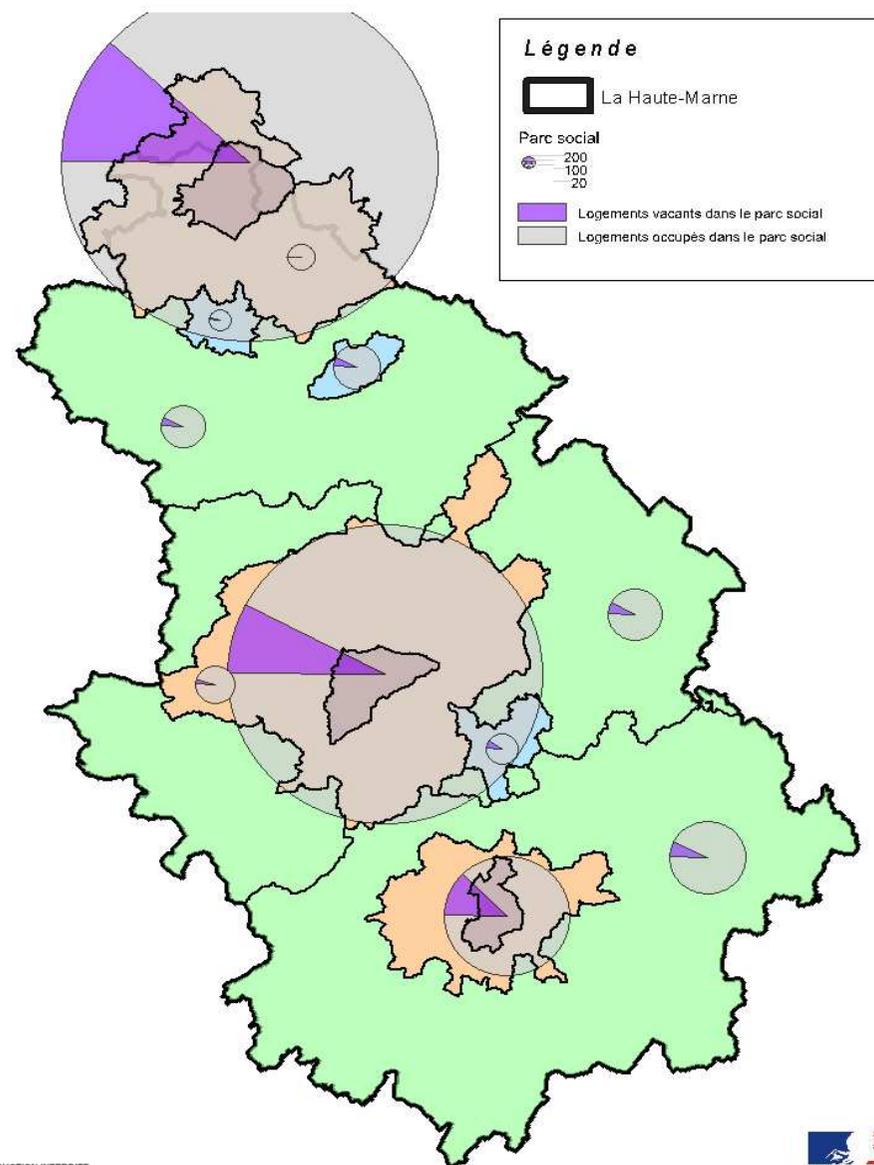


# Accompagner l'accession à la propriété

- En proposant des produits d'accession sociale adaptés aux ménages aux ressources modestes.
- En accompagnant les promoteurs privés pour produire un logement à prix maîtrisé avec une action de la collectivité sur le foncier par exemple.
- En accompagnant les bailleurs publics avec des financements de type PSLA (prêt social location - accession), en sécurisant les ventes aux locataires ou en créant des dispositifs de location / vente.



- La requalification du parc locatif social constitue un enjeu d'adaptation à l'évolution du profil des ménages et des normes d'habitat notamment en matière de rénovation thermique.
- La pertinence d'un tel investissement doit être confronté à la capacité à pérenniser le logement social là où il est implanté et aux coûts d'une opération de démolition - reconstruction.
- L'intervention des bailleurs sociaux peut se conjuguer avec les enjeux de reconquête de zones déjà urbanisées et des centres anciens.



- La mobilité résidentielle est à la fois une mobilité géographique et une mobilité dans différents types de produits correspondant aux différents stades de la vie.
- Le besoin évolue notamment en fonction de la structure du ménage et de la dépendance des personnes aux services et à l'emploi. Les parcs publics et privés proposent des produits différents qui doivent permettre de répondre à l'ensemble des besoins qui s'expriment dans le cadre d'un parcours résidentiel.
- La localisation de ces produits au sein des zones urbanisées ou entre les villes-centres et leur périphérie doit permettre de répondre aussi aux aspirations des ménages. Là encore, la complémentarité des territoires est un atout pour apporter une réponse au principe de parcours résidentiel.



